rujuk *Yoong Hoc Pin v. Public Prosecutor* [1977] 1 MLJ 178] dan *Wee Toon Boon v. Public Prosecutor* [1976] 2 MLJ 191).

Berasakan hal keadaan kes ini, saya berpendapat bahawa tindakan yang wajar saya ambil (dalam menjalankan kuasa penyemakan) ialah dengan membuat perintah bahawa sabitan ke atas perayu hendaklah dibatalkan, apa-apa hukuman atau perintah hendaklah diketepikan, dan apa-apa denda, jika telah dibayar, hendaklah dipulangkan kepada perayu.

Perintah seperti di atas

ZAINAL ABIDIN BIN OMAR

lwn

TENAGA NASIONAL BHD.

MAHKAMAH TINGGI, SEREMBAN
DATO' FAIZA TAMBY CHIK H
[GS NO. 22-133-92]
3 MEI 1993

INJUNKSI: Permohonan untuk mengekalkan injunksi interlokutori yang diperolehi - Injunksi menghalang defendan menggunakan jalan yang dibina diatas tanah plaintif tanpa kebenaran - Prinsip-prinsip yang terpakai dalam permohonan untuk injunksi - Sama ada terdapat satu soalan berat untuk dibicarakan - Sama ada jika plaintif tidak diberi injunksi ia akan mengalami kerugian lebih daripada kerugian langsung kewangan - Sama ada gantirugi adalah memadai untuk memampas defendan bagi apa-apa kerugian yang dialami oleh pemberian injunksi - Perbandingan kepada kesusahan yang mungkin berlaku kepada plaintif dan defendan dan perhatian kepada imbangan kemudahan.

Plaintif telah memperolehi suatu injunksi *ex parte* menghalang defendan menggunakan jalan yang telah dibina diatas tanah yang dimiliki oleh plaintif. Defendan telah membina jalan tersebut bagi tujuan memberikan akses kepada Setor dan Kuartersnya bagi Daerah Kuala Pilah yang dibina diatas tanah defendan sendiri.

Soalan yang timbul ialah sama ada dengan memakai prinsip-prinsip dalam kes *American Cynamid lwn. Ethicon Ltd.* [1975] AC 396, injunksi tersebut patut dikekalkan atau diketepikan.

Diputuskan:

[1] Adalah diakui oleh kedua-dua pihak bahawa plaintif memang sudah menunjukkan suatu soalan berat untuk dibicarakan. Namun demikian plaintif telah gagal menunjukkan bahawa beliau akan mengalami kerugian lebih dari kerugian langsung kewangan jika injunksi tidak diberikan kepadanya.

[2] Melihat kedudukan plaintif daripada keterangan yang dibentangkan, plaintif tidak mempunyai daya untuk memampas gantirugi defendan sekiranya defendan menang.

[3] Sekiranya defendan dihalang daripada menggunakan jalan tersebut yang telah siap dibina, maka barang-barang letrik tidak dapat dihantar atau dikeluarkan daripada setor

defendan. Akibatnya pengguna-pengguna letrik di kawasan yang terlibat akan mengalami kerugian yang besar.

[4] Daripada keterangan yang dibentangkan, adalah jelas bahawa had kesusahan yang akan menimpa defendan yang tidak boleh dipampaskan dengan gantirugi yang mencukupi sekiranya ia berjaya diperbicaraan adalah satu faktor yang penting.

[5] Tanah yang dipersoalkan adalah dikhaskan untuk kawasan lapang sahaja dan plaintif belum membuat sebarang permohonan untuk penukaran syarat itu. Dengan mengambil kira bahawa siasatan yang diadakan berikutan dengan pengisytiharan Notis Pengambilan Tanah telah memutuskan bahawa plaintif dibayar pampasan, adalah jelas bahawa plaintif tidak menghadapi sebarang kesusahan pada peringkat ini.

[Injunksi diperintahkan diketepikan].

Kes yang dirujuk:
American Cynamid v. Ethicon Ltd. [1975] AC 396 ***(diikuti)***

Akta-akta yang dirujuk:
Akta Pengambilan Tanah 1960, s. 10
Kaedah-Kaedah Mahakamah Tinggi 1980, A. 52 k. 2(2), A. 56 k. 2(2)
Perlembagaan Persekutuan, Perkara 13

Bagi pihak plaintif/pemohon - Harminder Singh Dhillon (bersama Y.C. Yong); T/n. Harminder Singh Dhillon
Bagi pihak defendan/responden - Nor Azmi (bersama Pawancheek); T/n. Bakar Khalil & Partners

ALASAN PENGHAKIMAN

Faiza Tamby Chik H:
Dalam kes ini siplaintif telah memohon supaya injunksi interlokutori yang diketepikan pada 31 Mac 1993 dikekalkan sehingga perbicaraan kes ini.

Siplaintif dalam kes ini adalah pemilik berdaftar ke atas tanah Daftar HS Mukim Ampang Tinggi No.H.S. (M) 661, Negeri Sembilan No.PT107 seluas sementara 1426 meter. Syarat-syarat nyata ke atas tanah tersebut adalah dikhaskan untuk kawasan lapang sahaja.Walau bagaimanapun plaintif telah membina sebuah gerai makan di tanah tersebut dan permohonannya untuk menukar syarat tanah tersebut pada 12 Ogos 1991 telah dijawab oleh Pentadbir Tanah Daerah (PTD), Kuala Pilah pada 28 Ogos 1991 dengan menasihatinya supaya membuat permohonan tersebut melalui Borang Jadual 9. Tiada keterangan dalam kes ini bahawa siplaintif telah membuat permohonan melalui Borang Jadual 9 itu. Melalui afidavit sokongannya kepada saman dalam kamar sebelah pihak (*Ex parte*) bertarikh 1 Oktober 1992 siplaintif telah menyatakan bahawa sidefendan telah membina jalan di atas tanahnya pada bulan April 1992 tanpa kebenarannya dan jalan tersebut telah mula digunakan pada bulan Jun 1992. Seterusnya ia ingin membesarkan gerai makannya tetapi telah dihalang oleh jalan yang dibina oleh sidefendan.

Pada 2 Oktober 1992 siplaintif telah memperolehi suatu injunksi di Mahkamah ini menghalang sidefendan menggunakan jalan yang telah dibina itu.

Pada 23 Oktober 1992 siplaintif telah mendapatkan kebenaran di Mahkamah ini untuk memohon suatu perintah pengkomitan dikeluarkan terhadap pengarah-pengarah sidefendan kerana tidak mengendahkan perintah injunksi bertarikh 1 Oktober 1992 itu mengikut A. 52 k. 2(2) KMT 1980 oleh kerana tingkahlaku pengarah-pengarah itu telah menjejaskan pentadbiran keadilan dan merupakan satu penghinaan Mahkamah.

Pada 31 Mac 1993 sidefendan telah mendapatkan pengenepian injunksi bertarikh 2 Oktober 1992 dalam kamar dan hujah lanjut mengenainya di bawah A. 56 k. 2(2) KMT 1980 telah didengar di Mahkamah pada hari ini 3 Mei 1993.

Dalam kes ini sidefendan bercadang untuk membina Setor dan Kuartersnya bagi daerah Kuala Pilah di atas tanahnya sendiri yang dikenali Lot PT72 H.S. (M) 682 dan pelan mengenainya telah diluluskan oleh Majlis Daerah K.Pilah (MDKP) pada 26 Mac 1991. Dalam pelan yang diluluskan itu jalan keluar/masuk dari Jalanraya Persekutuan ke tempat Setor tersebut melalui tanah PT 107 kepunyaan siplaintif. Akan tetapi kelulusan pelan No.2/92 MDKP 431/109/90 yang diluluskan pada 26.3.91 itu dan sah selama 12 bulan dari tarikh tersebut telah disusuli oleh satu surat lagi oleh MDKP bertarikh 27 April 1991 yang memulangkan pelan cadangan tersebut untuk pindaan dan di antara perkara-perkara yang perlu dipatuhi ialah:

1. Jalan keluar/masuk yang dicadangkan hendaklah menyambung terus ke Jalan Persekutuan sedia ada dan hendaklah berbentuk "T".

9. Kebenaran bertulis dari tuan tanah yang terlibat dengan pembinaan jalan keluar/

masuk hendaklah diperolehi oleh pemaju terlebih dahulu.

Dapat diperhatikan bahawa daripada surat Jurutera Daerah JKR K.Pilah bertarikh 5.1.93 (ekshibit ZABO4) bahawa jalan lama K.Pilah-Melang tidak lagi menjadi jalan utama tetapi telah dijadikan jalan dalaman bagi kegunaan penghuni kampung-kampung dan kawasan berhampiran dan lagi jalan tersebut adalah sempit dan tidak sesuai bagi kegunaan kenderaan-kenderaan berat seperti kenderaan-kenderaan TEN dan dengan itu Jurutera Daerah tersebut telah mengesyorkan supaya jalan keluar/masuk yang dicadangkan seperti (1) di atas hendaklah menyambung terus ke Jalan Persekutuan yang sedia ada dan hendaklah berbentuk "T".

Dapat diperhatikan juga bahawa jalan yang dipertikaikan itu telah dibina pada awal bulan Mac 1992 dan siap pada bulan April 1992 dan digunakan oleh defendan selepas itu. Akan tetapi writ dan permohonan *ex parte* untuk injunksi hanya difailkan 1.10.92 iaitu kira-kira 6 bulan kemudian.

Suatu soal pokok yang dibangkitkan oleh Peguambela yang bijaksana bagi pihak plaintif adalah pemakaian prinsip kes *American Cynamid*. Peguambela tersebut berhujah bahawa prinsip kes *American Cynamid* itu hanyalah suatu garis panduan dan bukannya suatu kaedah. Biarlah saya katakan di sini bahawa saya sememangnya bersetuju penuh bahawa prinsip kes *American Cynamid* itu adalah suatu garis panduan sahaja.

Seterusnya Peguambela tersebut telah menghujahkan bahawa dalam kes ini sidefendan telah mencerobohi tanah plaintif dengan melakukan perbuatan berikut:

(a) membina jalan di atas tanah plaintif tanpa kebenaran bertulis plaintif dan tanpa mematuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh Kerajaan Tempatan;
(b) Defendan melalui ejennya atau-pengkhidmatnya menggunakan jalan tersebut di atas tanpa kebenaran bertulis plaintif;
(c) Status jalan dibina oleh defendan merupakan satu jalan sendirian;
(d) Tanah tersebut di atas pada kesemua masa material itu tidak ditaklukkan kepada peroses pengambilan tanah di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960;

Peguambela tersebut telah menghujahkan bahawa pencerobohan ke atas tanah seseorang adalah merupakan suatu perbuatan "tort *per se*" yang berlandaskan prinsip "a man's land is his castle". Kerananya hujah Peguambela itu lagi siplaintif tidak perlu membuktikan bahawa beliau telah mengalami kerugian. Lagipun tambah Peguambela itu Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan telah memperuntukkan bahawa tiada seseorang pun boleh dilucutkan hartanya kecuali mengikut undang-undang dan tiada suatu undang-undang pun boleh membuat peruntukkan bagi mengambil atau menggunakan harta seseorang dengan paksa tanpa pampasan yang mencukupi.

Dapat diperhatikan bahawa Notis Pengambilan Tanah telah diisytiharkan sewajarnya di dalam Warta Kerajaan Negeri, Negeri Sembilan pada 5 Disember 1992 dan suatu siasatan bagi membicarakan segala tuntutan terhadap pampasan bagi tanah tersebut di bawah s. 10 Akta Pengambilan Tanah 1960 telah diadakan pada 29 April 1993 oleh Pentadbir Tanah Kuala Pilah dan Muhammad Nur Azmi Hashim, Peguambela yang bijaksana bagi pihak defendan telah memberitahu Mahkamah pada 3 Mei 1993, bahawa pampasan sebanyak RM1,824 akan dibayar kepada plaintif.

Oleh hal yang demikian, oleh kerana peroses melalui Akta Pengambilan Tanah 1960 telah digunakan oleh sidefendan, saya berpendapat bahawa segala hujah Peguambela bagi pihak plaintif mengenai prinsip-prinsip berkaitan dengan pencerobohan tanah telah menjadi "academic" dan tidak praktis lagi. Tambahan pula dalam suasana kes ini, Mahkamah patut mengambil dan mengutamakan kepentingan awam yang lebih meluas. Pada hakikatnya ialah setor defendan itu menyimpan barang-barang letrik yang digunakan untuk operasi jeneration, penghantaran dan pembekalkan letrik kepada beribu-ribu pelanggan defendan di daerah Kuala Pilah. Sekiranya defendan dihalang daripada menggunakan jalan tersebut, maka pengendalian kerja-kerja di atas akan terhenti, maka akibatnya pengguna-pengguna letrik seperti penghuni-penghuni rumah, pekerja-pekerja pejabat, pekedai-pekedai dan pengilang-pengilang akan mengalami kerugian besar iaitu apa yang akan berlaku adalah kepentingan awam yang lebih meluas akan terjejas daripada kepentingan plaintif seorang.

Dalam kes *American Cynamid v. Ethicon Ltd.* [1975] AC 396 House of Lords menyatakan bahawa tidaklah perlu bagi siplaintif untuk membuktikan suatu kes *prima facie* untuk berjaya; adalah mencukupi bahawa wujudnya suatu persoalan berat atau serius untuk dibicarakan. Para Hakim di situ memutuskan bahawa Mahkamah sepatutnya tidak memulakan semacam mengkaji semula keterangan. Dengan itu Lord Diplock memberitahu pada muka surat 407H:

> It is no part of the Court's function at this stage of the litigation to try to resolve conflicts of evidence, on affidavit as to facts on which the claims of either party may ultimately depend nor to decide difficult questions of law which call for detailed argument or mature considerations. These are matters to be dealt with at the trial.

Garis panduan yang diletakkan oleh kes *American Cynamid* mengenai pendekatan yang betul nampaknya adalah bagi Mahkamah mempertimbangkan soalan-soalan berikut:

(i) Sudahkah siplaintif menunjukkan suatu persoalan berat atau serious untuk dibicarakan?

Dalam kes kita adalah diakui oleh kedua-dua pihak bahawa memang siplaintif sudah menunjukkan suatu persoalan berat untuk dibicarakan.

Dalam kes ini kedua-dua belah pihak bersetuju bahawa siplaintif sudah menunjukkan adanya suatu persoalan berat atau serious untuk dibicarakan.

(ii) Jika begitu, sudahkah juga siplaintif menunjukkan bahawa sekiranya beliau tidak diberikan injunksi beliau akan mengalami kerugian lebih daripada kerugian langsung kewangan?

Dalam kes kita saya mendapati siplaintif telah gagal menunjukkan bahawa beliau akan mengalami kerugian lebih daripada kerugian langsung kewangan jika injunksi tidak diberikan kepadanya. Daripada keterangan yang ada di hadapan Mahkamah, saya mendapati siplaintif akan hanya mengalami kerugian kewangan jika injunksi tidak diberikan kepadanya. Seperti kata Lord Diplock pada muka surat 408 C:

> if damages ... would be adequate remedy and the defendant would be in a financial position to pay them, no interlocutory injunction should normally be granted, however strong the plaintiff's claim appeared to be at that stage.

Dapat diperhatikan bahawa luas tanah plaintif yang hendak diambil adalah lebih kurang 434.395 meter daripada luas lot plaintif 1,426 meter yang digunakan untuk jalan dan rezab jalan yang menuju setor defendan. (Lihat Afidavit Aminah Hassan bertarikh 28 April 1993 Exhibit H (Borang E)) dan seperti yang saya katakan di atas, siasatan di bawah seksyen 10 Akta Pengambilan Tanah 1960 telahpun diadakan pada 29 April 1993 dan Muhammad Nur Azmi Hashim, Peguambela yang bijaksana bagi pihak defendan telah memberitahu Mahkamah pada 3 Mei 1993 bahawa pampasan sebanyak RM1,824 akan dibayar kepada plaintif.

(iii) Sekiranya kedua-dua syarat di atas dipenuhi, maka Mahkamah kemudian menengok kedudukan sidefendan dan bertanya sama ada jika beliau pada akhirnya menang, gantirugi adalah memadai memampasnya bagi apa-apa kerugian yang dialaminya disebabkan oleh pemberian injunksi itu. Jika begitu injunksi itu hendaklah diberikan kepada plaintif. Dengan kata lain siplaintif berkemampuan memampas gantirugi sidefendan sekiranya beliau (iaitu defendan) menang. Seperti kata Lord Diplock lagi pada muka surat 408E:

> if damages in the measure recoverable under such an undertaking (that is, plaintiff's undertaking as to damages) would be an adequate remedy and the plaintiff would be in a **financial position** to pay them, (that is, the defendants) there would be no reason upon this ground to refuse an interlocutory injunction. (Penekanan oleh saya).

Dalam kes kita saya beranggapan bahawa melihatkan kedudukan siplaintif daripada keterangan yang dibentangkan di sini, siplaintif tidak mempunyai daya untuk memampas gantirugi (secara kewangan) sidefendan sekiranya sidefendan menang.

(iv) Walau bagaimana sekalipun, jika nampaknya gantirugi tidak boleh memampas sidefendan, Mahkamah hendaklah membandingkan kesusahan yang mungkin berlaku kepada plaintif dan defendan dan melihat di mana imbangan kemudahan terletak. Jika semua yang lain

adalah sama, Mahkamah hendaklah biasanya condong pada mengekalkan "*status quo*" akan tetapi bolehlah pada peringkat ini wajar untuk Mahkamah mempertimbangkan kekuatan nisbi (relative strength) kes setiap pihak. Walau bagaimanapun Lord Diplock menegaskan ini:

> ... should be done only where it is apparent on the facts disclosed by evidence as to which there is no credible dispute that the strength of one party's case is disproportionate to that of the other party. The Court is not justified in embarking on anything resembling a trial of the action on conflicting affidavits in order to evaluate the strength of their party's case.

Dalam kes kita daripada keterangan yang dibentangkan adalah jelas bahawa had kesusahan yang akan menimpa sidefendan yang tidak boleh dipampaskan dengan gantirugi yang mencukupi sekiranya ia berjaya diperbicaraan adalah satu faktor yang penting atau "significant" di sini. Kesusahan yang akan menimpa sidefendan adalah pembekal bahan-bahan dan alat-alat untuk projek tenaga bagi keseluruhan kawasan Kuala Pilah untuk kepentingan awam akan terjejas. Setor yang telah dibina di atas tapak tanah berkenaan adalah untuk menyimpan barang-barang letrik yang bakal digunakan untuk operasi penjanaan, penghantaran dan pembekalan letrik kepada beribu-ribu pelanggan defendan dalam daerah Kuala Pilah, Negeri Sembilan.

Sekiranya sidefendan dihalang menggunakan jalan tersebut yang telah siap dibina maka barang-barang letrik berkenaan tidak dapat dihantar atau dikeluarkan dari setor tersebut. Akibatnya pengguna-pengguna letrik di kawasan itu seperti penghuni-penghuni rumah, pekerja-pekerja pejabat, pekedai-pekedai dan pengilang-pengilang akan mengalami kerugian besar.

Dapat diperhatikan bahawa daripada keterangan yang ada tanah yang persoalkan itu adalah dikhaskan untuk kawasan lapang sahaja. Namun demikian siplaintif sebagai tuan-punya berdaftar tanah itu telah mendirikan sebuah gerai makan di situ dan ingin membesarkannya. Untuk tujuan itu siplaintif telah dinasihatkan oleh PTD Kuala Pilah supaya membuat permohonan untuk menukar syarat semula melalui Borang 9. Daripada apa yang telah dikemukakan dalam kes ini, tiada sebarang keterangan pun yang menunjukkan siplaintif telahpun mengemukakan Borang 9 tersebut ke pejabat PTD Kuala Pilah hingga kehari ini. Dalam Afidavit Jawapan bertarikh 29 Januari 1993 perenggan 9 plaintif menyatakan bahawa beliau ingin membina kedai dua tingkat di situ akan tetapi ini adalah tertakluk kepada penukaran syarat tanah tersebut dan dalam kes ini permohonan di dalam Borang 9 untuk penukaran syarat itu pun belum dimajukan lagi oleh beliau. Dengan demikian, saya beranggapan bahawa beliau tidak menghadapi kesusahan pada peringkat ini.

Atas alasan-alasan di atas saya memutuskan bahawa injunksi yang diberikan kepada plaintif pada 2 Oktober 1992 dengan ini diketepikan.